

# Årsredovisning

för

## Brf Balen 3

716421-8468

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Balen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1993-02-26.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Balen 3 är belägen i Stockholms kommun.  
På fastigheten finns 31 st lägenheter och 2 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-06-14 bestått av:

Ordinarie	Kent Illemann	Ordf.
	Jens Frölander	Kassör
	Daniel Enerwald	Ledamot

Suppleant	Benjamin Dutius
-----------	-----------------

### Revisorer

Ordinarie	Daniel Norberg
Suppleant	Emil Rönnbäck

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Medlemmarna sköter förvaltningen av huset. Balen 3 tar hjälp av externa parter för ekonomi och städning.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1932.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 115 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011= 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010
Resultat efter finansiella poster	44	65	-167
Soliditet (%)	70	64	63
Kassalikviditet (%)	205	758	514
Nettoomsättning	1 156	1 150	1 151

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-3 186 278
årets vinst	44 489
	<b>-3 141 789</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	91 719
i ny räkning överföres	-3 233 508
	<b>-3 141 789</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	1 156 498	1 149 936
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-45 793	-33 883
Driftskostnader	3	-607 562	-585 233
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-105 814	-102 267
Avskrivningar	5	-220 636	-220 636
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>176 693</b>	<b>207 917</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	20 175	26 952
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-152 379	-169 593
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>44 489</b>	<b>65 276</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>44 489</b>	<b>65 276</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>44 489</b>	<b>65 276</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8, 9	11 038 328	11 235 957
Mark		1 960 911	1 960 911
Markanläggningar	10	106 000	119 250
Maskiner och inventarier	11	29 268	39 026
		<b>13 134 508</b>	<b>13 355 144</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 134 508</b>	<b>13 355 144</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga fordringar	12	1 855	5 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 217	47 918
		<b>20 072</b>	<b>53 386</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		-507 791	845 776
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		840 538	385 581
		<b>332 747</b>	<b>1 231 358</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>352 819</b>	<b>1 284 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 487 326</b>	<b>14 639 887</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 396 816	9 396 816
Upplåtelseavgifter		2 883 745	2 883 745
Yttre reparationsfond		252 825	161 106
		<b>12 533 386</b>	<b>12 441 667</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 186 278	-3 159 835
Årets resultat		44 489	65 276
		<b>-3 141 790</b>	<b>-3 094 559</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 391 596</b>	<b>9 347 108</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	3 853 225	5 053 225
Mottagna depositioner		70 000	70 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 923 225</b>	<b>5 123 225</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		43 108	10 414
Skatteskulder		6 435	13 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	122 962	145 737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>172 505</b>	<b>169 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 487 326</b>	<b>14 639 887</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		7 253 000	7 253 000
		<b>7 253 000</b>	<b>7 253 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Avskrivning görs enligt följande

Byggnad	1,0%
Stambyte	1,0%
Lokalreovering	1,0%
Säkerhetsdörrar	1,0%
Underhåll el	1,0%
Ventilation/fönsterventiler	20%
Installation elektr. tvättboken	10%
Markanläggning	10%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter bostäder	94 752	90 240
Hysesintäkter lokaler	233 832	227 832
Fastighetskatt	25 980	25 980
Årsavgifter bostäder	787 884	787 884
Hysesbortfall	0	0
Ersättningar och intäkter	14 050	18 000
Fakturerade kostnader panter och överlåtelse	0	0

**1 156 498**                      **1 149 936**

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	17 043	33 883
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	28 750	0
	<b>45 793</b>	<b>33 883</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsstädning entreprenad	38 742	37 740
Fastighetsel	35 958	35 648
Uppvärmning	290 311	267 118
Vatten	39 202	34 257
Sophämtning	23 020	19 300
Fastighetsförsäkring	23 350	23 061
Kabel-TV och internet	81 425	69 301
Kostnader för reparation av skada	0	47 898
Fastighetskatt/fastighetsavgift	73 410	71 394
Övriga driftkostnader	2 144	6 014
Försäkringsersättningar	0	-26 498
	<b>607 562</b>	<b>585 233</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	41 847	30 203
Hyses- och kundförluster	-2 422	0
Revisionsarvode	8 312	7 962
Förvaltningsarvode	57 492	55 144
Övriga externa tjänster	585	8 958
	<b>105 814</b>	<b>102 267</b>



### Not 5 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	58 746	58 746
Om/tillbyggnad	138 883	138 883
Inventarier	9 757	9 757
Markanläggning	13 250	13 250
	<b>220 636</b>	<b>220 636</b>

### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	1 090	13 396
Utdelning Svenska Brand	19 085	13 556
	<b>20 175</b>	<b>26 952</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	152 379	169 593
Övriga skuldrelaterade poster	0	0
	<b>152 379</b>	<b>169 593</b>

### Not 8 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 874 618	5 874 618
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 874 618</b>	<b>5 874 618</b>
Ingående avskrivningar	-1 409 818	-1 351 072
Årets avskrivningar	-58 746	-58 746
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 468 564</b>	<b>-1 409 818</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 406 054</b>	<b>4 464 800</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 831 000	12 831 000
Taxeringsvärden mark	17 742 000	17 742 000
	<b>30 573 000</b>	<b>30 573 000</b>

**Not 9 Ombyggnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 771 397	8 702 137
Installation tvättstugebokning		69 260
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 771 397</b>	<b>8 771 397</b>
Ingående avskrivningar	-2 063 918	-1 925 035
Årets avskrivningar	-138 883	-138 883
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 202 801</b>	<b>-2 063 918</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 568 596</b>	<b>6 707 479</b>

**Not 10 Markanläggning**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132 500	0
Inköp		132 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>132 500</b>	<b>132 500</b>
Ingående avskrivningar	-13 250	0
Årets avskrivningar	-13 250	-13 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 500</b>	<b>-13 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>106 000</b>	<b>119 250</b>

**Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 920	71 137
Inköp		48 783
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 920</b>	<b>119 920</b>
Ingående avskrivningar	-80 894	-71 137
Årets avskrivningar	-9 757	-9 757
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-90 651</b>	<b>-80 894</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 269</b>	<b>39 026</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	1 855	5 468
	<b>1 855</b>	<b>5 468</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	3 907	3 816
Förutbetald avgift bredband	14 310	0
Upplupna ränteintäkter	0	44 102
	<b>18 217</b>	<b>47 918</b>

### Not 14 Förändring av eget kapital

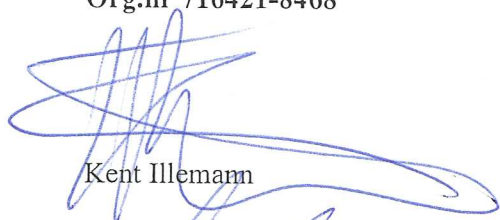
	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 396 816	2 883 745	161 106	-3 159 836	65 276
Disposition av föregående			91 719	-26 443	-65 276
Årets resultat					44 489
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 396 816</b>	<b>2 883 745</b>	<b>252 825</b>	<b>-3 186 279</b>	<b>44 489</b>

### Not 15 Fastighetslån

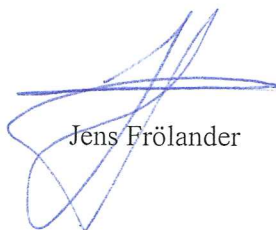
	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank 3,94% 2015-01-09	1 053 225	1 053 225
Swedbank 3,75% 2017-06-27	1 000 000	1 000 000
Swedbank 2,91% 2014-01-10	1 800 000	1 800 000
Swedbank		1 200 000
	<b>3 853 225</b>	<b>5 053 225</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

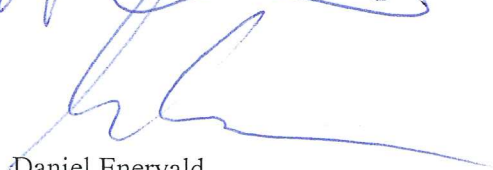
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupen kostnad Stockholm Vatten	1 500	6 287
Förskottsbetalda hyror/avg	50 537	64 356
Upplupna räntekostnader	10 723	11 646
Upplupna kostnader övriga	9 325	0
Upplupna uppvärmningskostnader	47 594	31 569
Upplupna elavgifter	2 977	3 207
Upplupna renhållningsavgifter	306	193
Upplupna reparationer och underhåll	0	28 479
	<b>122 962</b>	<b>145 737</b>



Kent Illemann



Jens Frölander



Daniel Enervald

Min revisionsberättelse har lämnats .

Daniel Norberg  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Balen 3 org.nr 716421-8468

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Balen 3 för år 2012.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Balen 3 för år 2012.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 april 2013

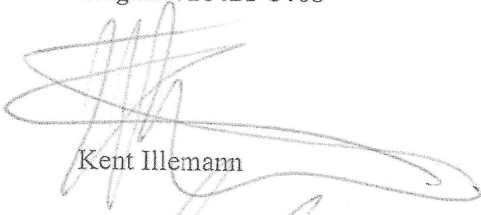
  
Daniel Norberg

Godkänd revisor

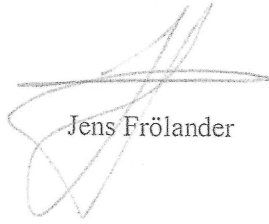
Brf Balen 3

Org.nr 716421-8468 Stockholm 16/4 - 2013

11 (11)



Kent Illemann



Jens Frölander



Daniel Enervald

Min revisionsberättelse har lämnats 17/4 - 2013



Daniel Norberg  
Revisor